



Bauamt
SachbearbeiterIn: Jennifer Purtscher
Tel.-Nr.: 0 52 62 / 69 61 14 01
Fax-Nr.: 0 52 62 / 69 61 / 11 99
E-Mail: jennifer.purtscher@telfs.gv.at

Telfs, am 10.04.2026

Marktgemeinde Telfs, A-6410 Telfs
MGT / DI Andreas Kluibenschedl

D/17625/2026

Ausschreibung Estmeister Projekt

Ausschreibung Vergabe Baurecht Estmeister Projekt Lt. § 81 TGO

Stand 24.03.2026, V021

A) Beschreibung

Hintergrund:

Die Baulücke im Untermarkt zwischen den Häusern Untermarkt 23 und 35 wird seit Jahren als Parkflächen (Estmeister-Parkplatz) genutzt. Mit dem Schenkungsvertrag vom Dezember 2024 übergibt Herr Estmeister die Gst. 342, 343, 344, .352, .353 an die Gemeinde mit der Verpflichtung, ab 1.1.2029 einen Park zu errichten und betreiben. Eine Tiefgarage unter dem Park ist möglich. Siehe Anlage 1, Schenkungsvertrag.

Hinweis: Die dem Schenkungsvertrag beiliegenden Planungsunterlagen des Parks sind insofern nicht aktuell, da zur Zeit deren Erstellung das angrenzende Grundstück noch nicht erworben worden war.

Parallel zu dieser Schenkung konnte die Gemeinde das Gst. .351 und 338 sowie 1/3 Anteil des Gst. .341 käuflich erwerben.

Versuche, das nördlich gelegene Grundstück .350/2 (mit einem Wohnhaus bebaut) zu erwerben, sind gescheitert.

Für das Gst. .341., das im Eigentum von Herrn Bergmann (2/3) und der MGT (1/3) steht, liegt ein Dienstbarkeitsvertrag betreffend die Gst. .351 und .350/2 vor (gegenseitige Rechte des Gehens und Fahrens), siehe Anlage 2, Dienstbarkeitsvertrag.



Lageplan mit Grundstücksnummern und Adressen

Beschreibung Projektgebiet:

Das Projektgebiet liegt im östlichen Bereich des Zentrums von Telfs und ist als Kerngebiet gewidmet. Die Untermarktstraße ist in diesem Bereich seit der Verordnung der Begegnungszone bzw. Fußgängerzone stark verkehrsberuhigt, da der Durchzugsverkehr nunmehr dauerhaft unterbunden ist. Betreffend der Begegnungszone ist vorgesehen, diese bis zur Fuggerkreuzung zu verlängern.

Das Zentrum von Telfs hat sich nach Umsetzung der Begegnungszone im Jahre 2020 bzw. einer Ausweisung einer Fußgängerzone, sowie nach Umsetzung zahlreicher privater Sanierungsprojekte (Sanierung „Rösslhaus“, Sanierung Apotheke, Neubau „Doktorhaus“...) und der Ansiedlung insbesondere neuer Gastronomiebetriebe (Frühstückscafe Early Bird, Cafe Weissenbach, Bar Bottega...) sehr gut entwickelt.

Ziele der Gemeinde:

Die Gemeinde beabsichtigt nun, die in ihrem Eigentum befindlichen Grundstücke durch einen Bauträger über ein Baurecht wie folgt entwickeln zu lassen:

- Errichtung einer Tiefgarage mit Zu- und Abfahrt von der Rosengasse aus.
- Errichtung eines Parks auf den ehemaligen Estmeister Grundstücken
- Errichtung einer Miet-Wohnanlage auf dem Gst. .351
- Errichtung einer Geschäfts- oder Gastroeinheit im EG, Richtung Untermarkt, in der Wohnanlage

Der Park soll den Besuchern und Anwohnern des Zentrums von Telfs Erholung und Ausgleich bieten und natürlich auch den Bewohnern der Wohnanlage. Ein Spielplatz ist im Park nicht vorgesehen. Für ältere Kinder liegt der Widumanger mit Spielplatz in unmittelbarer Nähe. Für Kleinkinder ist am Projektareal ein Spielplatz zu errichten.

Dazu ist seitens der Marktgemeinde Telfs (im Folgenden MGT genannt) vorgesehen, für die Grundstücke ein Baurecht an einen gemeinnützigen Bauträger (im Folgenden Bauträger genannt) zu vergeben. Das Projekt ist entsprechend den Wohnbauförderungs-Richtlinien umzusetzen.

Technische und raumordnerische Randbedingungen:

- Einspurige TG- Zufahrt über Rosengasse
- Erweiterungsmöglichkeit TG nach Westen; in diesem Fall ist unter Umständen eine weitere Rampe in die Untermarktstraße am hinzugekommenen Grundstück notwendig.
- Die TG wird von der Gemeinde in die Parkraumbewirtschaftung übernommen. Die Stellplätze für Mieter werden über Parkkarten sichergestellt. Fix zugeteilte Stellplätze sollen die Ausnahme bilden (maximal 1 Stellplatz je Wohnung).
- Müllentsorgung über Rosengasse
- Eine Fassadenbegrünung an der Westfassade, als Ergänzung zum Grün des Parks ist erwünscht, wenn diese zum architektonischen Gesamtkonzept passt.
- Großzügige, überdachte Fahrradstellplätze im EG, möglichst nahe Haupteingang
- Lt. Bebauungsplan Zentrum 357B135-18 (siehe Anlage 6)
- Ergänzender Bebauungsplan ist projektabhängig zu erstellen und verordnen zu lassen
- Dachform Richtung Untermarkt: Satteldach
- Fassaden: Lochfassaden
- Geschossanzahl
 - o Richtung Untermarkt: 4 oberirdische Geschosse
 - o Richtung Norden: 2 oberirdische Geschosse auf eine Tiefe von mind. 5 m
- Als Widmung sind Teilflächenfestlegungen wie folgt vorgesehen:
 - o UG – TG mit Nebennutzungen
 - o EG – Park bzw. gewerbliche Nutzung (horizontale Trennung)
 - o Obergeschosse – Kerngebiet
- Die im Bebauungsplan vorgesehene Grundabtretung (Straßenfluchtlinie) ist bei der Studie zu berücksichtigen. Diese wird vor Erstellung der Baurechtsverträge noch amtswegig durchgeführt.

Betreffend Park:

Die detaillierte Parkgestaltung basierend auf den Vorgaben lt. Schenkungsvertrag erfolgt durch den Bauträger. Lt. Schenkungsvertrag ist der Park bis 1.1.2029 für einen Zeitraum von 50 Jahren zu errichten und betreiben.

Hinweis: Die dem Schenkungsvertrag beiliegenden Planungsunterlagen des Parks sind insofern nicht aktuell, da zur Zeit deren Erstellung das angrenzende Grundstück noch nicht erworben worden war.

Am Park bzw. am Gebäude ist als Ersatz für den (am gegenüber-gelegenen Gebäude) demontierten Brunnen ein Brunnen vorzusehen, der die Figur des Hl. Georg wieder aufnimmt. Siehe Anlage 8.

Die bauliche und betriebliche Erhaltung des Parks erfolgt durch den Bauträger.

Hinweis Nachbargebäude:

Die beiden Nachbargebäude Untermarkt 33 (Sporer) und 35 (Bergmann) sind nicht unterkellert.

Finanzielle/Rechtliche Randbedingungen:

- Grundsätzlich ist das Projekt über die Richtlinien Wohnbauförderung abzuwickeln. Aus dem Kaufpreis für Grundstücke / Wohnnutzfläche für Telfs ergibt sich der Baurechtszins.
- Für die Baurechtszinsberechnung ist anzunehmen, dass das Objekt nach der Baurechtsdauer von 50 Jahren von der MGT übernommen wird.
- Das Vergaberecht für die Mietwohnungen liegt bei der MGT.
- Das Objekt inklusive Park ist vom Bauträgers zu errichten.

Vergabeverfahren:

Für die Verhandlungen mit Interessenten wird ein Verfahren ähnlich dem „Wettbewerblichen Dialog“ lt. Bundesvergabegesetz gewählt, auch wenn das Verfahren nicht diesem unterliegt. In der ersten Runde können Bewerber Ideen und Konzepte abgeben. In der zweiten Runde werden mit einem ausgewählten Kreis von Bewerbern die Konzepte detailliert und Verhandlungen eingegangen, die im Idealfall mit dem Abschluss eines Vertrages zwischen MGT und einem (oder mehreren) Bewerber(n) enden.

Das Verfahren unterliegt der Tiroler Gemeindeordnung TGO.

Eckdaten 1te Runde:

Die Ideen und Konzepte sind bis Mittwoch 13. Mai 2026 12 Uhr per E-Mail an bauamt@telfs.gv.at als pdf Dateien abzugeben. Die Unterlagen müssen folgende Inhalte aufweisen:

- Lageplan M 1:500
- Grundrisse TG, EG, 1.OG, 2.OG, 3.OG M 200
- Ansichten von Westen, Süden und Norden
- Zwei Schnitte, Längs- und Quer, M 1:200
- Alle oben angeführten Unterlagen sind maximal auf zwei A0 Plakaten darzustellen
- Technische Beschreibung mit Angabe Anzahl Wohnungen, Wohnnutzflächen, Anzahl Tiefgaragenstellplätze (maximal 2 Din A4 Seiten)
- Angabe Baurechtszins auf 50 Jahre
- Angabe Rückkaufkosten nach Ablauf Baurecht
- Mietpreis TG-Flächen, jährliche Kosten Erhaltung Park
- Punktation für Vertrag/Verträge

Technische Ansprechpartner im Verfahren sind:

- DI Andreas Klubenschedl 0676 83038402
- DI Johanna Mederle 05262 6961 1404

Zeitplan:

- | | |
|--|----------------------|
| - Abschluss 1te Runde Vergabeverfahren mit Auswahl Bieter | Juni 2026 |
| - Abschluss 2te Runde Vergabeverfahren mit Auswahl Bauträger | September 2026 |
| - Raumordnerische Grundlagen / Verträge– GR Beschluss | Herbst 2026 |
| - Baubeginn | Frühjahr/Sommer 2027 |
| - Bauphase | 2027/2028 |
| - Fertigstellung Park lt. Vertrag | 1.1.2029 |
| - Übergabe Wohnanlage | Frühjahr 2029 |

Anlagen:

- Anlage 1: Schenkungsvertrag
- Anlage 2: Dienstbarkeitsvertrag
- Anlage 3: Entwurfsskizzen Bauamt
- Anlage 4: Fotodokumentation 3D Luftbilder
- Anlage 5: Leitfaden Zufahrten – Stadt Innsbruck
- Anlage 6: Bebauungsplan 357B135 Zentrum
- Anlage 7: Orthofoto
- Anlage 8: Fotodokumentation Brunnen mit Hl. Georg



Dieses Dokument wurde von Andreas Kluibenschedl elektronisch gefertigt und amtssigniert.

Datum 10.04.2026

Informationen zur Prüfung finden Sie unter: <http://amtssignatur.telfs.gv.at>